



2024_CBS_06215 OMV_2024007664 R - aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw schoolgebouw, heraanleg wegenis en parkeerplaatsen, aanleg speelplaats, heraanleg groenzones en sloop muur en hekwerk - met openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Aurora GO! 1 BV met als contactadres Maria-Theresialei 7, 2018 Antwerpen en SCHOLENGROEP 22 : GENT AV met als contactadres Schoonmeersstraat 26, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024007664) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: nieuwbouw schoolgebouw, heraanleg wegenis en parkeerplaatsen, aanleg speelplaats, heraanleg groenzones en sloop muur en hekwerk
- Adres: Voskenslaan , 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 461F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De aanvraag omvat 'het bouwen van een basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg' op de Scholensite van het Gemeenschapsonderwijs langs de Voskenslaan 362. Op deze site bevindt zich momenteel enkel het MPI De Oase. De school is een medisch-pedagogisch instituut voor buitengewoon onderwijs. De huidige toegangsweg tot het MPI De Oase verloopt over de projectsite.

De projectsite van het GO! is gelegen binnen de onderwijscampus 'Schoonmeersen'. Deze campus situeert zich ten zuiden van station Gent-Sint-Pieters en domineert de ruimte tussen de bebouwing van Voskenslaan en de infrastructuurbundel R4 / Ringvaart/Valentin Vaerwijckweg. De campus bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel grenst aan Sint-Denijslaan en R4 en bestaat uit een aantal grootschalige gebouwen in een vrij uiteengelegde structuur met verspreide groenelementen en parkeervoorzieningen. Deze gebouwen huisvesten in hoofdzaak de onderwijsvoorzieningen van HoGent. De site van het voormalige 'Textielinstituut' langs de Voskenslaan bepaalt het zuidelijk deel van de campus. De oude gebouwen van het Textielinstituut zijn intussen al verwijderd. Aan de straatzijde heeft zich al een eerste nieuwbouw gevestigd met hierin een aantal onderwijsvoorzieningen van HoGent. Het Medisch Pedagogisch Instituut De Oase vult de zuidelijke deelsite verder aan. Een smallere strook verbindt de kerngebieden van 'noord' en 'zuid'.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag kadert binnen het ontwikkelingsscenario en het masterplan van de Scholensite van het Gemeenschapsonderwijs langs de Voskenslaan. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de basisschool van het GO!. Momenteel bevindt deze basisschool (kleuter- en lager onderwijs) zich langs de Voskenslaan 60, waar zich ook de middelbare scholen van het GO! bevinden nl. de middenschool (1^{ste} graad) en het atheneum (2^{de} en 3^{de} graad). Gezien de recente groei van de basisschool en de algemene schoolvraag binnen de Gentse context, blijkt de bestaande infrastructuur op de campus Voskenslaan 60 onvoldoende om de drie bestaande scholen te kunnen huisvesten. Bijgevolg wenst men met huidige aanvraag een nieuwe basisschool op te richten op de site Voskenslaan 362. Hierdoor zal er ruimte vrijkomen op de campus Voskenslaan 60 voor de verdere toekomstige ontwikkeling van het atheneum en de middenschool. De nieuwe basisschool zal plaats bieden aan 330 leerlingen en 35 personeelsleden.

De projectsite voorziet centraal het schoolgebouw, ten noorden van het perceel wordt een toegangsdreef gerealiseerd en ten zuiden bevindt zich de speelplaats op maaiveldniveau.

Schoolgebouw

Het gebouw is opgevat als een langgerekt en gebogen volume met een hoogteaccent van vier bouwlagen aan de Voskenslaan (kroonlijsthoogte: 16,84 m), het volume bouwt af richting het MPI naar drie bouwlagen (kroonlijsthoogte: 12,54 m). Zowel vooraan als achteraan het gebouw wordt een luifel van één bouwlaag hoog voorzien. Het nieuwe volume wordt ingeplant op minstens 8,04 m van de rooilijn en behoudt minstens 19,10 m afstand tot de rechter perceelsgrens. De totale bouwdiepte van het gebouw, inclusief de overdekte en de verhoogde speelplaats, bedraagt 96,10 m. De nieuwbouw verkrijgt een totale footprint van 1.272 m².

Indeling

Het gebouw is op zo'n manier opgevat dat de leerlingen naarmate ze ouder worden, doorheen de school groeien en telkens meer opschuiven in de hoogte en naar de achterzijde van het gebouw. De kleuters starten vooraan het gebouw. De leerlingen van het lager onderwijs starten op de eerste verdieping, in het tweede gedeelte van het schoolgebouw.

De sportvelden en een groot deel van de speelplaats lager worden gebouwd bovenop de fietsenstalling en de luifel van het lager.

Gelijkvloers

Vooraan, in het eerste gedeelte van het gebouw bevinden zich de kleuterklassen en wordt een dubbelhoge beweegruimte voor kleuters voorzien. Deze beweegruimte vormt het hart van de kleuterschool en verbindt via een interne trap de gelijkvloerse leerlandschappen met deze op de eerste verdieping.

Achteraan, in het tweede deel van het gebouw bevindt zich de refter die dubbel gebruikt zal worden door het MPI De Oase en extern verhuurd kan worden.

De opdeling binnen het gebouw wordt gevormd door drie doorsteken die telkens de speelplaats - links van het gebouw - en de dreef - rechts van het gebouw - verbinden. De centrale doorsteek vormt de bezoekerstoegang tot de administratie en de centrale circulatiekern.

De twee luifels op de koppen van het gebouw vormen telkens een toegang tot de speelplaatsen.

De luifel vooraan het gebouw vormt namelijk een overdekte speelplaats voor kleuters. Onder de luifel bevindt zich eveneens een berging en HS-cabine.

De luifel achteraan het gebouw vormt een overdekte speelplaats voor de lagere school en biedt daarnaast ook plaats aan de nodige fietsenstallingen voor leerlingen en personeelsleden. Er worden 31 fietsstalplaatsen overdekt en afgesloten voorzien voor personeel en er worden 175 overdekte fietsstalplaatsen voor leerlingen voorzien.

Eerste verdieping

In het eerste deel van het gebouw bevinden zich opnieuw kleuterklassen, in het tweede deel van het gebouw bevinden zich klassen van de lagere school (1^{ste} tot 4^{de} leerjaar). Centraal in het gebouw bevindt zich op de eerste verdieping een forum dat het hart vormt van de lagere school. Dit forum wordt vormgegeven als een dubbelhoge ruimte die alle leerlandschappen van het

lager met elkaar verbindt. Centraal binnen het forum wordt een tribunepodium voorzien voor presentaties.

Bovenop de fietsenstalling en overdekte speelplaats lager wordt een verharde speelplaats aangelegd voor sporten en groepsactiviteiten. Dit vormt een tweede maaiveld voor leerlingen van de lagere school die van hieruit rechtstreeks hun didactische ruimtes kunnen bereiken.

Tweede verdieping

Vooraan het gebouw bevinden zich een grote en kleine turnzaal (die dubbel gebruikt worden met MPI de Oase en extern verhuurd kunnen worden). Deze sportzalen worden dubbelhoog voorzien. Achteraan het gebouw bevinden zich de leslokalen van het 5^e en 6^e leerjaar, ondersteunende personeelsruimtes en de leraarskamer.

Afwerking

De gevels van de school worden bekleed met donkerrood metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een wildverband in een donkerrood genuanceerd steenpallet met een dunne teruggetrokken voeg. Daar waar geen ramen gewenst zijn worden licht verdiepte gevelvlakken voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in rood gelakt aluminium. De verhoogde speelplaats wordt opgetrokken in een betonstructuur met roodgelakte omheining. Accenten in het exterieur kunnen zwart of wit zijn.

Omgevingsaanleg

- Aanleggen speelplaats

De speelplaats bevindt zich links van het schoolgebouw en wordt opgedeeld in een speelplaats voor kleuters en een speelplaats voor de lagere school kinderen. De verharding wordt vormgegeven in lobben om specifieke zones bv. een buitenklas, een speelberg... te vormen die zich nestelen in het groen. Ter hoogte van de speelzones, langs een deel van de oostelijke perceelsgrens en langs de zuidelijke en westelijke perceelsgrenzen, wordt een omheining geplaatst. Deze omheining betreft hekwerk dat 1,80 m hoog zal zijn. Langs de omheining zal een groene haag en gemengde beplanting worden voorzien om het groene karakter van de omgeving te versterken.

- Heraanleggen wegenis en parkeerplaatsen MPI De Oase

Ten noorden van het schoolgebouw wordt een toegangsdreef aangelegd die aansluit op de bestaande parkeerlus van het MPI De Oase. De dreef kronkelt omheen de bestaande canadapopulier en wordt geflankeerd door groenvakken. Een centrale bomenrij/groenaanleg deelt de dreef op in een gemotoriseerde verkeersstroom en een pad voor zacht verkeer (voetgangers + fietsers). Tussen het pad voor het zacht verkeer en de toegangsweg voor het gemotoriseerd verkeer wordt hoge beplanting en een klein hoogteverschil voorzien.

Het pad voor het zacht verkeer bevindt zich tegenaan de rechter zijgevel van het schoolgebouw. Aan elke knik van het schoolgebouw verbreedt het voetgangerspad en ontvouwt zich een toegang:

- * Aan de noordoostelijke kopgevel is er een verbrede wachtzone voor ouders en plek voor hun fietsen. Er worden tien fietsbeugels voorzien in ter hoogte van de wachtzone voor de ouders.
- * Aan de zuidwestelijke kopgevel is er toegang tot de speelplaats van het lager en de fietsenstalling.

- * In de vouw van het gebouw plooit de inkom naar binnen. Via een buitennis krijgt men toegang tot de centrale gang van de school.

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt een weg aangelegd die afgesloten is met een slagboom. Deze weg ontsluit alle gebouwen ten zuiden van het nieuwe schoolgebouw. De oprit van de toegangsweg wordt beperkt tot een breedte van 6 m aan de Voskenslaan waardoor wagens elkaar niet comfortabel kunnen kruisen, bijgevolg wordt een verkeerslichtenregeling voorzien. De weg behoudt 12 m afstand tot de te behouden canadapopulier.

In de bestaande toestand zijn er 17 parkeerplaatsen. Deze worden verwijderd en er worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de verbindende toegangsweg tussen basisschool en MPI. De overige 12 parkeerplaatsen zullen in een latere fase worden gerealiseerd ter hoogte van de verkeerslus voor MPI en maken geen deel uit van voorliggende aanvraag

Om de nieuwe wegenis te kunnen realiseren zal een bestaand muurtje en een deel van het bestaande hekwerk ter hoogte van het openbaar domein worden verwijderd.

Gefaseerde uitvoering werken

De aangevraagde werken worden uitgevoerd in twee fases:

1. "Fase Dreef": aanleg van de dreef en gedeelde leidingen gebouwcluster en de aanpassing van het trottoir in de Voskenslaan i.f.v. de oprit.
2. "Fase BS Voskenslaan": de nieuwbouw van BSGO de Voskenslaan kan doorgaan zonder de werking van het MPI te verstoren. Werfverkeer kan rechtstreeks via de Voskenslaan de site bereiken via de oprit van de huidige wegenis.

Er is een overkoepelend plan opgemaakt voor de riolering en collectieve infiltratievoorziening van de cluster. Dit werd recent voorwaardelijk vergund (OMV 2024001930).

De fasering van dit plan is op volgende manier afgestemd met de aangevraagde werken:

- Fase "uitbreiding MPI de Oase" is reeds in uitvoering zoals voorzien binnen omgevingsvergunning "2022_CBS_06104 OMV_2021138658 R".
- Fase "hoofdstreng RWA" wordt eerst uitgevoerd en omvat alle infiltratievoorzieningen en RWA-tracés.
- Fase "hoofdstreng DWA" wordt gelijktijdig met "fase dreef" uitgevoerd zodat rioleringsstreng en bovenliggende wegenis ideaal op elkaar worden afgestemd en de bemalingstijd beperkt kan worden.
- "Fase BS Voskenslaan" en fase "Afkoppeling RWA en DWA bestaande school MPI de Oase" kunnen onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd en gekoppeld aan de voorziene collectieve infrastructuur.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan	2200 m3

	600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (2 m ³ /uur; 10 m ³ /dag; 2200 m ³ /jaar) klasse 3 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WPO1 (70 kW); 17 elektrische boilers EB (34 kW); 4 doorstroomboilers DB (72 kW); splitunit SWW (3 kW); koelcel (2 kW); 4 koelkasten (2 kW); diepvriezer (0,5 kW). Totaal 183,5 kW -> aanvraag 190 kW mits marge voor uitvoering. klasse 3 Nieuw	190 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag poetsproducten (gevaarlijke stoffen) in kleine verpakkingen (< 30 l of 30 kg) klasse 3 Nieuw	350 liter
32.2.2°	schouwburgen, vari��t��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Volgende ruimtes worden opengesteld voor breed gebruik: refter; 2 turnzalen; bewegingsruimte; forum; 2 STEAM-lokalen klasse 3 Nieuw	7 Polyvalente ruimtes

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 01/09/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van vrijstaande gebouwen, het opbreken van een tijdelijke brandweg, het bouwen van 2 tijdelijke modulaire gebouwen en de verandering (door uitbreiding met warmtepompen) van de exploitatie van een onderwijsinstelling (OMV_2022073602).

* Op 30/10/2023 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een regenwaterput met bijhorende rioleringswerken (OMV_2023142356).

* Op 23/11/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een regenwaterput met bijhorende rioleringswerken (OMV_2023148054).

* Op 18/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor afkoppeling mpi de oase (OMV_2024001930).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 maart 2024 onder ref. 043588-011/EHA/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

- * in de lokalen en evacuatiewegen die als PTI worden gebruikt moeten de verlaagde plafonds een stabiliteit bij brand van 30 minuten hebben.*
 - * voor open keukens in publiek toegankelijke lokalen moet elke bakplaat, kookplaat en vast frituurtoestel uitgerust worden met een automatisch blussysteem in de dampkap.*
 - * het rookluik in de centrale traphal moet gedimensioneerd worden conform NBN S21-208-3, mogelijk volstaat 1m² niet.*
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 3 april 2024 onder ref. AD-24-303:

Drinkwater

Deze aanvraag heeft betrekking op de:

- * Heraanleg van de wegenis naar MPI de Oase en parkeerplaatsen.*
- * Sloop lage muur op straatgrens en deel hekwerk op openbaar domein i.f.v. nieuwe oprit.*
- * Aanleg verharde speelplaats.*
- * Heraanleg groenzones van i.f.v. bovengenoemde wegenis en speelplaats.*
- * Nieuwbouw van een vierlaags schoolgebouw en buitenconstructies voor verhoogde speelplaatsen, fietsenstalling en bergingen.*

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor bovenstaande werken.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

*De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt*

gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Huidige aanvraag betreft de nieuwbouw van een vierlaags schoolgebouw met verhoogde speelplaatsen, fietsenstalling en berging. Volgende bijkomende werken zijn tevens voorzien: aanleg van een verharde speelplaats, heraanleg van de wegenis naar MPI de Oase, heraanleg van groenzones in functie van wegenis en speelplaats.

In huidige aanvraag wordt verwezen naar de hydraulische nota en bijhorende plannen wegenis en riolering van de lopende aanvraag OMV_2024001930 (duplicaat van OMV_2023154353). Het nieuwe gebouw zal ontsluiten voor aansluiting op de openbare riolering via deze gemeenschappelijke riolering.

De uitbreiding van de school kadert in een masterplan Schoonmeersen. In dit masterplan ontbrak een hydraulische studie voor de site. Dit is aangepast, verduidelijkt in een eerste fase van de uitbreiding van de MPI, waarbij het rioleringsplan is ontstaan.

Infiltratiemetingen en grondwaterpeilmetingen

Op de site zijn 2 peilbuizen geplaatst en 3 infiltratiemetingen uitgevoerd.

De infiltratieproeven zijn uitgevoerd op 13 oktober 2023. De uitvoerder vermeldt zelf in de uitgebreide meting dat er moet gemeten worden tot een Ksat stabiel dient te zijn. Als dit niet gebeurd is de meting onvoldoende. Voor meting I2 en I3 is dit juist voldoende. Voor meting I1 is niet lang genoeg gemeten.

Op de site zijn 2 peilbuizen geplaatst. Op de dag van de plaatsing betrof de meting van grondwaterpeil -1.70 m-mv. Deze meting kan niet als representatief worden geschouwd gezien grondwaterpeil beïnvloed wordt door de plaatsing van de peilbuis. Verder ontbreken metingen over een periode van een gans jaar, met in het bijzonder de meting in de wintermaanden (dec – april).

Besluit: de metingen zijn onvoldoende om een goede inschatting te maken van de grond op de site.

Rioleringsplan van het gebouw

Er worden 3 afzonderlijke septische putten voorzien voor het nieuwe gebouw. Echter bij elke septische put staat dezelfde tekst vermeld zijnde (44 000l – 192 IE = (500l/n x 1/3IE+50 lkn x 1/2IE). De septische putten worden voorzien als een van 20 000L, een van 15 000L en een van 10 000L. Het is onduidelijk of elke septische put zal voldoen volgens het aantal aangesloten toiletten. Dit wordt best nog nader onderzocht. Er wordt 1 aansluiting van dit nieuwe gebouw voorzien op het rioleringsstelsel van het MPI De Oase.

Schema daken hemelwater: Voor de afwatering van het gebouw wordt een totaal van 135 000L aan hemelwaterputten voorzien. Dit is voor de opvang van 1258 m² dakoppervlakte. Verder wordt nog een groendak voorzien van 153 m² en verharding van de verhoogde speelplaats van 520 m². Volgens de nota wordt de overloop van de hemelwaterputten, de afvoer van de verharde speelplaats en de overloop van het groendak aangesloten op de collectieve infiltratievoorziening van de site. Hiervoor wordt verwezen naar een nota opgemaakt bij de aanvraag van de OMV-2024001930 – afkoppeling van MPI de oase. Deze nota is tevens toegevoegd bij huidige aanvraag.

Schema hemelwater – omgevingsaanleg

De verharding van de toegangsweg en verharding aan het gebouw langs de zijde van de toegangsweg zal infiltreren in het groen. De groenzone is voldoende groot om het water te laten infiltreren

De verharding van de gelijkgrondse speelplaats, zijnde 823 m², sluit ook aan op de collectieve infiltratievoorziening.

Nazicht van de nota stelt dat deze oppervlaktes correct zijn opgenomen in de nota.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd: .

** gezien de lopende aanvraag van het gemeenschappelijk rioleringsstelsel vervat zit in een andere aanvraag dient eerst de gemeenschappelijk riolering te worden uitgevoerd alvorens gestart kan worden met de huidige aanvraag. Zoniet is de aansluiting op de openbare riolering niet mogelijk.*

** Een afzonderlijke aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit gebouw op de openbare riolering in de Voskenslaan is niet mogelijk.*

Noot van de omgevingsambtenaar: de septische putten moeten gedimensioneerd worden volgens het aantal aangesloten toiletten. Dit wordt eveneens opgelegd als bijzondere voorwaarde.

3.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. 5000062310:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Afhankelijk van de gevraagde vermogens is er nood aan een klantcabine en of distributiecabine binnenin het project.

Graag het energieconcept overmaken aan fluvius meedelen. Momenteel geen toereikende netten aanwezig om dit project te kunnen voeden.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000062310. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen

Noot van de omgevingsambtenaar: binnen het project wordt een hoogspanningscabine voorzien. Deze wordt ingeplant ter hoogte van de overdekte speelplaats van de kleuters.

3.4. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 12 maart 2024 onder ref. 9092:

*Noodzaak van een ASTRID-indoornradiodekking : **JA**.*

*De beslissing is: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG***

Motivering

Gezien het hoge aantal leerlingen in het nieuwe schoolgebouw, heeft de commissie beslist dat er in het nieuwe schoolgebouw ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project ligt in **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheid kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

GEWESTELIJK RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Vanuit Inter waren er nog verschillende opmerkingen, hieraan moet tegemoet gekomen worden. Het ontwerp moet voldoen aan bovenstaande verordening. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota

(<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/28937>).

Er werd akte genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 22/02/2024.

De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1.Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel grotendeels braakliggend met een verharding van 1514 m².

5.2.Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

Gebouwen of constructies

Voor hergebruik hemelwater

- EPDM-dak schoolgebouw: 1.258 m²

Aangelegd als groendak

- Luifel kleuters: 156 m²

Aangesloten op wadi

- Luifel lager/verhoogde speelplaats: 520 m²
- Dakterras leerkrachten: 14 m²

Grondverharding

- verharde gelijkvloerse speelplaats: 823 m² - wadi
- dreef en paden voetgangers: 1.207 m² - natuurlijke infiltratie

Hemelwaterputten

6 x 20.000 liter

1 x 15.000 liter

Infiltratievoorziening

Zie omgevingsaanvraag met dossiernummer OMV_2024001930

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het aandeel verharding op de site wordt vanuit het ontwerp geminimaliseerd door een compact schoolgebouw te voorzien waarbij ook de speelplaatsen gestapeld worden en door enkel het minimum aan verhardingen te voorzien op het gelijkvloers.

Het hemelwater afkomstig van de dreef en het fiets- en voetpad infiltreert rechtstreeks in naastgelegen groenaanleg.

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Er worden verschillende hemelwaterputten voorzien met een totaalvolume van 135.000 liter. Het EPDM-dak van het schoolgebouw wordt aangesloten op deze hemelwaterputten. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 120.490 l/maand (= 2.410 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

De hemelwaterputten zijn voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, de wasmachine, schoonmaak gebouw en onderhoud van de groenzones.

Groendak

De luifel van de kleuters wordt ingericht als groendak. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

Er wordt een collectieve infiltratievoorziening en riolering aangelegd binnen het masterplan voor de go!-cluster op de Voskenslaan 362. Binnen dit masterplan wordt een infiltratievoorziening van 253.000 liter en een oppervlakte van 2.530 m² voorzien. Deze

infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 8.446 m².

Deze voorziening werd recent vergund (zie omgevingsvergunning met OMV_2024001930).

De overloop van de hemelwaterputten, de afvoer van de verharde speelplaats, het groendak en de verhoogde speelplaats van het lager worden aangesloten op deze collectieve voorziening.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 maart 2024 tot en met 12 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

7.1. Termijn voor inspraak:

Een termijn van 30 dagen voor inspraak is voor een dergelijk omvangrijk project in alle redelijkheid te kort.

Bespreking van het bezwaar:

Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Artikel 8 bepaalt dat gedurende een periode van dertig dagen iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het (de) college(s) van burgemeester en schepenen kan brengen of via het omgevingsloket kan overmaken.

7.2. Alternatievenonderzoek locatie:

De locatie-alternatieven zijn niet naar behoren onderzocht. De verantwoording waarom precies op deze plaats, een nog onbebouwd gaaf gebied, een school moet komen, is onvoldoende onderbouwd.

Het plan is strijdig met één van de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dit plan vraagt immers om randstedelijke groengebieden zoveel mogelijk te vrijwaren en om de bestaande fysieke structuur als uitgangspunt te nemen. De aanvraag houdt hier geen rekening mee en gaat net een randstedelijk open ruimte gebied bebouwen

Bespreking van het bezwaar

De locatie voor de nieuwe school wordt ingegeven vanuit het masterplan dat werd opgemaakt voor de campus Schoonmeersen. In dit masterplan zit ook het projectgebied vevat. Het masterplan legt de globale lay-out van de campus vast. Dit masterplan onderzoekt de mogelijke plekken op de campus waar het wenselijk is de campus verder te ontwikkelen. Binnen dit onderzoek zijn onderbouwde keuzes gemaakt op basis van verschillende ruimtelijke aspecten. Één van deze ruimtelijke aspecten zijn de aanwezige groenwaarden. De scholencampus wordt verder ontwikkeld, maar dit gebeurt wel met aandacht voor de bestaande waardevolle groenzones. Deze werden herbestemd in het RUP Groen en worden gevrijwaard van bebouwing en verharding.

Campus Schoonmeersen is een campus gelegen binnen de bestemming gemeenschapsvoorziening volgens het gewestplan, bestemmingsmatig zit een school hier dus zeker op z'n plek. Het slim verdichten en het uitbouwen van campussen tot kennispoorten wordt ook vooropgesteld in de structuurvisie Ruimte voor Gent. In de toekomst wenst Hogent de campus Schoonmeersen verder uit te bouwen tot kerncampus, wat gezien de locatie binnen het stadsregionaal knooppunt stationsomgeving Gent Sint-Pieters te verantwoorden valt. Verdichting kan gemotiveerd worden vanuit de aanwezige voorzieningen en de duurzame mobiliteitsnetwerken die zich nabij bevinden.

7.3. Natuurtoets:

De projectsite (het perceel 461F) heeft een relevante natuurwaarde. De bijgevoegde nota over o.a. de biodiversiteit is niet ernstig opgemaakt. De foto's in de aanvraag doen geen weergave van het aanwezige grasland. De MER screeningsnota maakt geen concrete beoordeling van de bestaande natuur. De aanwezige natuurwaarden moeten geïnventariseerd worden en er moet concreet worden nagegaan hoe de beschadiging van de natuur kan worden vermeden (natuurtoetsplicht).

Bespreking van het bezwaar:

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. Onderstaande natuurtoets is erop gericht om na te gaan of er geen vermijdbare schade aan natuur kan ontstaan door voorliggende project.

Impact op waardevolle natuur buiten het projectgebied

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de site niet gelegen in de nabije omgeving van een Habitatrictlijngebied (> 4 km) of Vogelrichtlijngebied (> 12 km). De site bevindt zich ook niet nabij een VEN-gebied.

Het project zal bijgevolg niet leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, vogelrichtlijngebied en habitatrictlijngebied.

Het projectgebied paalt niet aan de groenzone opgenomen in het RUP Groen langs de R4. De impact van het project op het groen opgenomen in RUP Groen is gezien de aard en schaal van het voorliggende project in combinatie met de afstand eveneens voldoende beperkt.

Tijdens de aanlegfase kan er tijdelijk geluidsverstoring optreden voor de aanwezige fauna in de omgeving. Gezien de tijdelijke aard van deze geluidsverstoring blijft de impact hiervan beperkt.

Er kan worden geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

Impact op het projectgebied zelf

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK van de stad Gent) staat het perceel ingekleurd als 'biologisch minder waardevol'. Op het perceel staat een waardevolle boom nl. een canadapopulier die behouden blijft. Het ontwerp houdt voldoende rekening met deze boom.

Er wordt een kwalitatieve omgevingsaanleg voorzien en beschreven in de toelichtingsnota. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het ontwerp voldoende rekening houdt met de aanwezige groenelementen. Mits de bijzondere voorwaarden worden nageleefd kan worden gesteld dat het project de natuurtoets doorstaat.

7.4. Parkeerdruk:

De 17 parkeerplaatsen op de site zullen geschrapt worden. Hierdoor zal de parkeerdruk op het openbaar domein toenemen. In de Voskenslaan zijn er niet genoeg parkeerplaatsen vrij om kinderen af te zetten (kortparkeren). Dit zal tot een parkeerproblematiek en verkeersonveilige situaties leiden.

Er bestaat eveneens een vrees dat er geparkeerd zal worden op de bedrijfsparkings rondom de schoolsite, wat niet gewenst is. Men vreest ook dat de opritten tot de omliggende woningen belemmert zullen worden door wagens van ouders die hun kinderen afzetten aan de school.

Bespreking van het bezwaar:

Binnen het ontwerp is er specifiek gekozen voor een bereikbaarheidsprofiel volgens het STOP-principe. Er wordt volop ingezet op het faciliteren van fiets- en voetgangersverkeer. De site kent een uitstekende bereikbaarheid. De doorwaadbaarheid van de site wordt gekenmerkt door de verschillende toegangen. Dit voor vlotte, veilige loop- en fietsroutes binnen het wijk-netwerk. De site ligt op wandelafstand van station Gent-Sint-Pieters en is op vlak van openbaar vervoer uitermate goed bereikbaar, door de aanwezigheid van een tramhalte en verschillende buslijnen die via de Voskenslaan rijden. Om deze reden wordt geen kiss and ride – zone voorzien aan de school. Het is ook de keuze van Stad Gent om basisscholen niet van parkeerplaatsen te voorzien gezien het lokale karakter ervan. Het beleid van de school zal volop inzetten op een duurzaam verplaatsingsgedrag voor zijn personeelsleden en zal ook ouders stimuleren zich te verplaatsen te voet, per fiets of met het openbaar vervoer.

De bestaande 17 parkeerplaatsen op het terrein staan in functie van MPI De Oase. Deze zullen worden verplaatst. Binnen deze aanvraag worden er reeds 5 parkeerplaatsen voorzien, de overige 12 parkeerplaatsen worden voorzien in een toekomstige aanvraag. Het mobiliteitsprofiel van MPI De Oase is anders dan dit van een basisschool die hoofdzakelijk een lokaal karakter heeft.

7.5. Project-MER:

Er wordt enkel een project-MER-screeningsnota toegevoegd aan de aanvraag. Door de jaren heen zijn langsheen de Voskenslaan verschillende stadsontwikkelingsprojecten gerealiseerd zonder bijhorend project-MER. Men deelt de plannen in zodanig veel stukjes op en zo heeft dit alles bijeen zeker een aanzienlijke milieu-impact. De bewering in de aanvraag dat er geen aanzienlijke effecten op het leefmilieu zijn, is ongeloofwaardig. Tot nog toe vindt de overheid het niet nodig om een project-MER op te stellen, enkel een MER-screening, dit is niet oké. Men past hier de saucisonneringstaktiek toe. De aanzienlijke milieu-effecten die kunnen ontstaan door dit project dienen zorgvuldig te worden nagegaan door een MER-deskundige. Het zorgvuldigheidsbeginsel dient toegepast.

De aanvraag heeft een negatieve impact op:

- regenwaterbuffering en infiltratie naar de bodem;
- verkeersdruk, parkeerdruk, verkeersonveilige situaties;
- natuurwaarden en biodiversiteit;
- lawaai, luchtvervuiling, hittestress.

Bespreking van het bezwaar:

In het dossier werd een MER-screeningsnota toegevoegd. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Het klopt

dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. Het schoolgebouw is qua schaal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een project-MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

7.6. Masterplan 2011:

- Het masterplan werd niet toegevoegd aan de aanvraag.
- Het verwijzen naar een masterplan als basis is zwak. Dit is geen bindend of verordenend plan. Daarnaast is dit reeds een verouderd plan dat tot stand kwam zonder openbaar onderzoek, wat dus niet democratisch te noemen valt.
- Een masterplan dat aangewend wordt voor vergunningverlening dient voorafgegaan te worden door een (plan)-MER, dit is niet voorhanden.
- Er wordt geen rekening gehouden met de dubbele drevenstructuur die vervat zit als concept in het masterplan. Één van de dreven wordt vervangen door een zgn. “dreef” die in werkelijkheid een toegangsweg is voor auto(bussen) die doodloopt. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot wandelen en fietsen richting de achterliggende groenzone uit het RUP 169 ontnomen.

Bespreking van het bezwaar:

- Het masterplan werd toegevoegd aan de aanvraag, dit betreft het document BA_VOS_B26i_masterplan campus Schoonmeersen 2011.
- Een masterplan is een onderbouwd document dat intensief werd doorgesproken en afgetoetst met verschillende actoren en bevoegde adviesinstanties. Het biedt een toekomstvisie en strategie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een projectgebied. Het legt de samenhang, ambities en krijtlijnen vast voor toekomstige concrete inrichtingsprojecten binnen
- Het projectgebied en bevat een plan van aanpak en engagement voor de verdere uitwerking en ontwikkeling van de deelprojecten.
- Er wordt één dreef voorzien waaraan al de mobiliteitsbewegingen van het project alsook van de achterliggende site worden gekoppeld. Het masterplan heeft als doel een heldere structuur op de campus te integreren met een uitgebreid netwerk voor langzaam verkeer. De omgevingsaanleg houdt rekening met de verbinding met de achterliggende groenzone. Zowel voor de buurt als voor de gebruikers van de site is het van belang een fiets-en wandeldoorsteek naar de achterzijde van de site te voorzien. Een doorsteek faciliteert het gebruik van de achterliggende groenzone als woongroen voor de buurt, maar vormt ook een veilige as voor de gebruikers van de site.

7.7. Onduidelijkheid onderwerp aanvraag:

Het onderwerp van de aanvraag is onduidelijk. De schriftelijke kennisgeving van de omgevingsvergunningsaanvraag vermeldt “het uitbreiden van de school MPI De Oase”, maar de plannen voorzien een nieuwbouw basisschool voor het GO!.

Bespreking van het bezwaar:

Het onderwerp dat wordt weergegeven op de gele affiche maakt inderdaad melding van “het uitbreiden van de school MPI De Oase”. Dit is inderdaad niet correct. Echter op basis van de plannen en documenten die tijdens het openbaar onderzoek ten inzage lagen, is het

onderwerp van de aanvraag voldoende duidelijk. Bij inzage op het loket is het duidelijk dat de aanvraag vijf stedenbouwkundige handelingen bevat nl.

- het bouwen van een nieuwe basisschool voor het GO!;
- het aanleggen van een dreef;
- het aanleggen van een speelplaats;
- het slopen en uitbreken van verhardingen en omheining;
- het aanleggen van parkeerplaatsen.

7.8. Fouten in de aanvraag:

- De tuin van de rechter aanpalende wordt op de plannen nieuwe toestand ingekleurd als groenzone en met bomen voorzien.
De woning van de rechter aanpalende wordt op de plannen als kantoor voorgesteld;
- Er wordt een verouderde luchtfoto gebruikt in de beschrijvende nota. Deze geeft een verouderde situatie weer toen het terrein nog braakliggend was n.a.v. de afbraak van het Textielinstituut. Ook was het bos in het 'Woestijntje' toen nog behouden;

Bespreking van het bezwaar:

- De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen hebben geen betrekking op de naastgelegen percelen. De tuin van de rechter aanpalende wordt inderdaad aangegeven als groenzone, in principe is dit geen groenzone maar een tuinzone bij een bestaande woning. Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich zowel een bedrijf met kantoor als een woning. De woning wordt verkeerdelijk aangeduid als kantoor. Deze zaken hebben echter geen impact op voorliggende aanvraag.
- De verouderde luchtfoto waarvan sprake wordt in de nota louter gebruikt ter aanduiding van de projectsite in de omgeving. Deze foto wordt niet gebruikt om zaken zoals natuurwaarden e.d. aan te tonen. Naast de nota bevat de aanvraag ook actuele foto's die de toestand van de projectsite op heden weergeeft.

8. OMGEVINGSTOETS

Advies van Team stadsbouwmeester

Dit project kent een lange historiek, en is het gevolg van een wedstrijdprocedure van GO!. De projectsite is gelegen aan de Voskenslaan, en maakt deel uit van de campus Schoonmeersen Hogent. Achteraan de site is het mpi Oase gelegen. Links bevindt zich het studentenplein met daarnaast het nieuwe campusgebouw. Het voorstel van de school is het gevolg van een wedstrijd in dbfm-procedure, in een cluster met nog 4 andere scholen die niet in Gent zijn gelegen. Het wedstrijdvoorstel was nog niet conform de stedelijke doelstellingen, er moest meer worden gecompacteerd en de footprint moest worden verkleind.

In 2022 werd het project 3 keer voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 25/08/2022, 22/09/2022 en 20/12/2022, met het advies de opdracht conceptueel te benaderen. De karakters moesten duidelijker worden benoemd, er moet zowel een stadsontwerp als een architectuurontwerp worden gemaakt. Het wrange gevoel van zowel de Kwaliteitskamer en Dienst Stedenbouw vertrekt vanaf onduidelijkheid en ontbreken keuzes voor ontsluiting en karakter. Vervolgens werd een grote stap vooruit gezet in de logica van de ontsluiting van de site en de stedenbouwkundige positie van het gebouw. Mooi in het inplantingsplan is de vloeiende omarmende beweging rondom de boom naar de ingang toe, waar in de inritzone trajecten worden gesplitst voor fietsers en autoverkeer.

Nadien was er intensieve begeleiding vanuit Team Stadsbouwmeester voor de opbouw van de architectuur en uitdrukking van het gebouw en werd advies verleend via email en bilateraal overleg. De afstemming bleef gebeuren tot een gunstig advies werd bekomen.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Stedenbouwkundig werd een heldere figuur bekomen, met een gebogen figuur vanuit het vertrekpunt de waardevolle boom en ontsluiting mpi de oase, groen vormgegeven als een dreef waaraan het schoolgebouw zal staan. De volumetrie is compact en gestapeld, om zoveel mogelijk ruimte vrij te houden voor buitenruimte en groen. Het volume maakt een duidelijk gezicht naar de stad, en entree die zich duidelijk leesbaar faciliteert via de zijkant, weg van de drukke Voskenslaan. Architecturaal wordt vanuit het helder massief volume een geritmeerd gebouw voorgesteld, met hiërarchische openingen die de afwijkende functies leesbaar vertalen en kunnen ingezet worden voor breed gebruik. Zoals de sportzaal, refter, atrium en bewegingsruimte. De materialisatie is gepast en de detaillering is verzorgd.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijk ordening

Programma en inplanting

Het voorstel kadert in de masterplannen die voor de betrokken site zijn opgemaakt. In 2011 is een masterplan opgemaakt voor zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van de onderwijscampus 'Schoonmeersen' (OMGEVING). Het masterplan legt de globale layout van de campus vast. Het groen langs de R4 wordt verder versterkt ('groene ring'). Doorheen de groenstrook ligt een fietspad dat beide deelsites met elkaar verbindt. Groen en publieke ruimten omsluiten een aantal gebouwenclusters waaraan specifieke voorschriften worden gekoppeld. Het masterplan is opgemaakt in opdracht van HOGent maar neemt ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor de gronden van het gemeenschapsonderwijs GO! mee op. Het projectgebied bevindt zich in het zuidelijk deel van de onderwijscampus, grenzend aan de Voskenslaan. Het masterplan voorziet in deze zone een centraal groenplein met twee flankerende ontwikkelingszones voor respectievelijk Hogent en GO!.

De principes uit dit masterplan vormen de basis van onderhavige aanvraag. In het masterplan campus Schoonmeersen wordt voorgesteld om langsheen de noord- en zuidoostelijke grens van de projectsite te bouwen om de site in bouwblokmodel "af te werken" en om de mobiliteit via het centraal groenplein te organiseren. Doorheen het ontwerpproces is besloten hiervan af te wijken. Voor het centrale studentenplein wordt namelijk een groene verkeersluwe invulling beoogd. Het intensieve busverkeer van het MPI de Oase en de bijkomende infrastructuur is hiermee niet verzoenbaar. Ten opzichte van het masterplan wordt ervoor gekozen het gebouw centraal als een lineair volume in te planten op de projectsite. Ten zuiden van het schoolgebouw wordt een lineaire groenstructuur van speelweides en speelplaatsen aangelegd als buffer tussen het schoolgebouw en het toekomstige centrale studentenplein. Ten noorden van het

schoolgebouw wordt een dreef aangelegd waarop de ontsluiting van de GO!cluster wordt geënt.

Hoewel de inplanting van de nieuwe school afwijkt van deze van het masterplan blijft het opzet van het masterplan wel overeind. De aanleg van een groen campusplein wordt niet gehypothekeerd. Het plein kan als een aangename verblijfsruimte worden ingericht zonder verstoord te worden door verkeer.

De inplanting van het schoolgebouw weg van de aanpalende bebouwing staat eveneens in het teken van het behoud van de waardevolle canadapopulier op de site. De inplanting van het schoolgebouw op voldoende afstand van deze boom vormde eveneens een uitgangspunt.

Schoolgebouw

Door het realiseren van de nieuwe basisschool kan tegemoet gekomen worden aan de noden die de school momenteel kent. Het schoolgebouw is zo ontworpen dat er nog marge is om het leerlingenaantal te verhogen tot 500 leerlingen. Dit zorgt ervoor dat het gebouw toekomstbestendig is.

De projectsite bevindt zich binnen het stadsregionaal knooppunt stationsomgeving Gent-Sint-Pieters. Vanuit de context is het verantwoord de stedelijke schaal toe te passen. Verdichten nabij duurzame mobiliteitsnetwerken en voorzieningen zit vervat in de structuurvisie Ruimte voor Gent. Het schoolgebouw wordt voorzien van vier bouwlagen aan de straatzijde en bouwt af naar drie bouwlagen richting het binnengebied. De hoogte van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstanden tot de perceelsgrenzen (rechter perceelsgrens min. 19,10 m en linker perceelsgrens min. 12,04 m). Langs de Voskenslaan bevinden er zich reeds verschillende gebouwen met eenzelfde bouwhoogte. Zo heeft hoofdvolume het P-gebouw, links van de nieuwe basisschool, een hoogte van 19,2 m. Het nieuwe schoolgebouw wordt omwille van de ligging in een bocht enkele meters naar achter geschoven. Door niet te bouwen op de rooilijn kunnen de ouders hun kinderen veilig afzetten aan de schoolpoort zonder het openbaar domein te moeten hinderen. Deze inplanting zorgt er tevens voor dat de impact van het nieuwe volume op de bebouwing aan de overkant van de straat voldoende beperkt zal zijn. Rekening houdend met de schaal van de site is het voorgestelde volume ruimtelijk aanvaardbaar. De vormgeving is hedendaags en past zich goed in het straatbeeld in.

De inrichting van het gebouw is logisch en creëert een duidelijk leesbare circulatie. De sportzalen en refter die dubbel gebruikt kunnen worden zijn een meerwaarde voor de buurt. De ontworpen lokalen zijn functioneel, ze worden allen voorzien van voldoende daglicht en zijn toegankelijk via lift of trap. De gelijkvloerse refter sluit logischerwijze aan op de speelplaats waardoor deze een centrale rol kan opnemen. Door het stapelen van speelplaatsen/sportvelden op de luifel achteraan het gebouw kan meer groenruimte gevrijwaard worden.

Omgevingsaanleg

Er wordt duidelijk gekozen om alle bewegingen en toegangsstromen ten noorden van het gebouw te houden en om de speelzones ten zuiden van het gebouw aan te leggen in aansluiting op het studentenplein van Hogent.

Speelzones

In de omgevingsaanleg en vormgeving van het gebouw worden zowel overdekte speelzones voorzien, een sportveld/speelsterrein in de hoogte bovenop de luifel, er is verharde speelruimte aanwezig, maar er zijn ook groenzones met spelprikkels ... dit zorgt ervoor dat de leerlingen uiteenlopende speelmogelijkheden hebben bij goed en slecht weer.

De speelzones worden in gradiënt aangelegd. Palend aan de zuidzijde van het gebouw worden verharde speelplaatsen voorzien. De speelplaatsverharding verkrijgt een organische vorm en loopt over in speelweides met speelelementen, dewelke worden omrand met bomen. De speelzone zal een groene rand vormen ten aanzien van het toekomstige studentenplein. Visueel zal dit in het straatbeeld voor een zachte overgang zorgen.

Dreef

De bestaande canadapopulier is bepalend voor de aanleg van de dreef ten noorden van het schoolgebouw. De dreef krijgt een kronkelende vorm en respecteert voldoende afstand van de uitzonderlijke grote populier. Als bijzondere voorwaarde zal worden opgelegd dat de door de boomdeskundige opgestelde boombeschermingsmaatregelen, zoals beschreven in het toegevoegde boombeschermingsplan, volledig moeten worden uitgevoerd. De dreef wordt op zo'n manier aangelegd dat de voetgangers en fietsers door een bomenrij en groenaanleg worden gescheiden van auto's en schoolbussen. Visueel alsook fysiek worden de verschillende gebruikers van elkaar gescheiden wat de veiligheid van voetgangers, fietsers en bestuurders verhoogt.

Natuurtoets

Impact op waardevolle natuur buiten het projectgebied

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de site niet gelegen in de nabije omgeving van een Habitatrichtlijngebied (> 4 km) of Vogelrichtlijngebied (> 12 km). De site bevindt zich ook niet nabij een VEN-gebied.

Het project zal bijgevolg niet leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, vogelrichtlijngebied en habitatrichtlijngebied.

Het projectgebied paalt niet aan de groenzone opgenomen in het RUP Groen langs de R4. De impact van het project op het groen opgenomen in RUP Groen is gezien de aard en schaal van het voorliggende project in combinatie met de afstand eveneens voldoende beperkt.

Tijdens de aanlegfase kan er tijdelijk geluidsverstoring optreden voor de aanwezige fauna in de omgeving. Gezien de tijdelijke aard van deze geluidsverstoring blijft de impact hiervan beperkt.

Er kan worden geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

Impact op het projectgebied zelf

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK van de stad Gent) staat het perceel ingekleurd als 'biologisch minder waardevol'. Op het perceel staat een waardevolle boom nl. een canadapopulier die behouden blijft. Het ontwerp houdt voldoende rekening met deze boom.

Er wordt een kwalitatieve omgevingsaanleg voorzien en beschreven in de toelichtingsnota. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het ontwerp voldoende rekening houdt met de

aanwezige groenelementen. Mits de bijzondere voorwaarden worden nageleefd kan worden gesteld dat het project de natuurtoets doorstaat.

Mobiliteit

Binnen het ontwerp is er specifiek gekozen voor een bereikbaarheidsprofiel volgens het STOP-principe. Er wordt volop ingezet op het faciliteren van fiets- en voetgangersverkeer. De site kent een uitstekende bereikbaarheid. De doorwaadbaarheid van de site wordt gekenmerkt door de verschillende toegangen. Dit voor vlotte, veilige loop- en fietsroutes binnen het wijk-netwerk.

Collectief vervoer

De site ligt op wandelafstand van station Gent-Sint-Pieters en is op vlak van openbaar vervoer uitermate goed bereikbaar, door de aanwezigheid van een tramhalte en verschillende buslijnen die via de Voskenslaan rijden.

Fiets

Alle fietsenstallingen zijn op een logische en directe manier te bereiken.

Voor de leerlingen worden 175 fietsparkeerplaatsen voorzien conform de gebruikelijke capaciteitsnorm (50% van de leerlingen komt per fiets) voor lagere scholen. De fietsenstalling is afsluitbaar en heeft een gangpad van 2 meter breed. De plaatsen hebben een lengte van 160 cm en een h-o-h-afstand van 40 cm. Gelet op het doelpubliek is deze inrichting aanvaardbaar. Indien de school zou uitbreiden richting 500 leerlingen kan een extra capaciteit van zo'n 75 fietsen gerealiseerd worden. Het plan voldoet ook hier aan de (ontwerp)richtlijnen. Een extra voordeel is de afstemming met de bestaande fietsenstalling.

Als bijzondere voorwaarde zal worden opgenomen dat bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding de fietsenstalling mee uitgebreid moet worden conform de parkeerrichtlijnen.

Voor het personeel worden 18 fietsparkeerplaatsen voorzien. De aparte fietsenstalling is afsluitbaar en voorziet ook plaats voor 2 buitenmaatse fietsen waardoor voldaan wordt aan de richtlijnen.

Voor bezoekers (ouders) worden 10 nietjes voorzien in een ruime zone voor de school.

Auto

De aanvraag bevat de aanleg van 5 autoparkeerplaatsen. Deze capaciteit wordt gerealiseerd i.f.v. het personeel voor MPI De Oase en niet voor het personeel van de nieuwe basisschool. Bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding of herinrichting van de school worden geen extra autoparkeerplaatsen toegestaan. De voorziene heraanleg van het MPI dient te voorzien in de eigen fietsparkeerbehoefte en mag maximaal 12 autoparkeerplaatsen voorzien. Deze heraanleg maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Leveringen

Er wordt op het eigen terrein een zone voor leveringen voorzien. Het is aan de aanvrager om maatregelen te nemen zodat bezoekers zich hieraan houden en ander gemotoriseerd verkeer op de site (vb. bussen van MPI De Oase) niet hinderen.

Milderende maatregelen

De toegang tot de site wordt geregeld met een slagboom. Dit biedt de directie de mogelijkheid verder in te zetten op een duurzaam verplaatsingsgedrag. Via sturende maatregelen kan het autogebruik van het personeel dalen. Aangezien de werf-situatie ook een impact zal hebben op

de auto-bereikbaarheid, is dat alvast het momentum om een mental shift te creëren bij het personeel.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).
- Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (2 m ³ /uur; 10 m ³ /dag; 2200 m ³ /jaar) Nieuw	2200 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP01 (70 kW); 17 elektrische boilers EB (34 kW); 4 doorstroomboilers DB (72 kW); splitunit SWW (3 kW); koelcel (2 kW); 4 koelkasten (2 kW); diepvriezer (0,5 kW). Totaal 183,5 kW -> aanvraag 190 kW mits marge voor uitvoering. Nieuw	190 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag poetsproducten (gevaarlijke stoffen) in kleine verpakkingen (< 30 l of 30 kg) Nieuw	350 liter

32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Volgende ruimtes worden opengesteld voor breed gebruik: refter; 2 turnzalen; bewegingsruimte; forum; 2 STEAM-lokalen Nieuw	7 Polyvalente ruimtes
---------	--	--------------------------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024007664 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20220825_DO_KK_SBM0562_SCHOOL_GO!_Voskenslaan_basisschool.pdf (deel van de beslissing)
- 20220922_DO_KK_SBM0562_SCHOOL_GO!_Voskenslaan_basisschool.pdf (deel van de beslissing)
- 20221220_DO_KK_SBM0562_School_Voskenslaan_Go!.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor nieuwbouw schoolgebouw, heraanleg wegenis en parkeerplaatsen, aanleg speelplaats, heraanleg groenzones en sloop muur en hekwerk aan Aurora GO! 1 bv (O.N.:0802672822) en SCHOLENGROEP 22 : GENT av (O.N.:0267383270) gelegen te Voskenslaan , 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit VOS met inrichtingsnummer 20240124-0082 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (2 m ³ /uur; 10 m ³ /dag; 2200 m ³ /jaar) Nieuw	2200 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP01 (70 kW); 17 elektrische boilers EB (34 kW); 4 doorstroomboilers DB (72 kW); splitunit SWW (3 kW); koelcel (2 kW); 4 koelkasten (2 kW); diepvriezer (0,5 kW). Totaal 183,5 kW -> aanvraag 190 kW mits marge voor uitvoering. Nieuw	190 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag poetsproducten (gevaarlijke stoffen) in kleine verpakkingen (< 30 l of 30 kg) Nieuw	350 liter
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Volgende ruimtes worden opengesteld voor breed gebruik: refter; 2 turnzalen; bewegingsruimte; forum; 2 STEAM-lokalen Nieuw	7 Polyvalente ruimtes

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften** (advies van 25 maart 2024 onder ref. 043588-011/EHA/2024) moeten strikt worden nageleefd;
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 3 april 2024 onder ref. AD-24-303) moeten strikt worden nageleefd;
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 2 april 2024 onder ref. 5000062310) moeten strikt worden nageleefd;
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** (advies van 12 maart 2024 onder ref. 9092) moeten strikt worden nageleefd.

Boom:

De door de boomdeskundige opgestelde boombeschermingsmaatregelen zoals beschreven in het toegevoegde boombeschermingsplan moeten volledig worden uitgevoerd.

Septische putten:

De septische putten moeten gedimensioneerd worden volgens het aantal aangesloten toiletten.

Toegankelijkheid:

Er moet tegemoet gekomen worden aan de opmerkingen van Inter. Het ontwerp moet voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Mobiliteit:

- * Bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding (tot 500 leerlingen), moet de fietsenstalling mee worden uitgebreid conform de parkeerrichtlijnen.
- * De aanleg van de 12 parkeerplaatsen op de site van MPI De Oase maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.
- * Bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding of herinrichting wordt geen extra autoparkeerplaats toegestaan.

Verharding:

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Groendak:

De groendaken moet zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de

privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in een gracht te laten lozen.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische putten.

Openbaar domein:

Oprit:

Oprit aan te leggen en oprit te verwijderen:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden en de bestaande oprit verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privé domein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein. De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Technisch dossier sloop hekkens openbaar domein:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het

openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen
- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; tdwegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen – stedenbouwkundig luik

Mobiliteit:

Zoals voorbesproken worden 5 parkeerplaatsen toegestaan voor MPI De Oase en niet voor GO! Voskenslaan

De school draagt bij aan het streven naar een verkeersveilige schoolomgeving. Dit kan door:

- leerkrachten en ouders te motiveren om andere modi, zoals fiets of openbaar vervoer, te gebruiken;
- de verkeerssituatie samen met de schoolconsulenten van het Gentse Mobiliteitsbedrijf blijvend op te volgen;
- ouders te motiveren om private terreinen van derden niet als Kiss & Ride te gebruiken;
- tijdens de schooluren een functionele en werkbare K&R op de terreinen van het GO! te organiseren."

Bodem en grondwater:

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Afval:

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Opmerkingen – milieulijk

Geluid:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing

in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan

aan te vragen.

2024_CBS_06215 - OMV_2024007664 R - aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw schoolgebouw, heraanleg wegenis en parkeerplaatsen, aanleg speelplaats, heraanleg groenzones en sloop muur en hekwerk - met openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024007664

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_VOS_S_N_DD.pdf	GWws84xqpbTm4THXEd3xhA==
BA_VOS_T_B_AA.pdf	g8NZblviS6XACJz//Yw3qw==
BA_VOS_T_B_BB.pdf	3AcRljmOcXbretf8kdT6Cw==
BA_VOS_T_N_BB.pdf	dA99LxXZgi43AfZe9To32w==
BA_VOS_T_N_AA.pdf	QQ2WnNI1PcjoMgHgNnW9NA==
BA_VOS_S_N_BB.pdf	SJD9avpla98dd5ls8PiSxQ==
BA_VOS_S_N_AA.pdf	+Rxj8sgaYCoA3eW9Gf49mQ==
BA_VOS_S_N_CC.pdf	on6MJDJnYq1+E2cBSFNvzA==
BA_VOS_S_N_EE.pdf	cN3XAfOFFESk42XtD//fg==
BA_VOS_P_N_01.pdf	Vn9saCEq+88kzEAKXY75jQ==
BA_VOS_P_N_02.pdf	kjOZzpmWILGXFu8w8P5bDg==
BA_VOS_P_N_03.pdf	iGq099eLGF9KHhvaeej8Mg==
BA_VOS_P_N_fundering.pdf	mvehLyWYNBORKCtAGWuvFQ==
BA_VOS_P_N_00.pdf	xxgZEdhgYg3J57B4c90W2A==
BA_VOS_P_N_04.pdf	vJYZ8DqmNImMTwbpUaDpsg==
BA_VOS_L.pdf	GKuepjY1MlLpGC1ss4euoQ==
BA_VOS_I_N.pdf	KbwJdkZVnuFqHkZxNIVINw==
BA_VOS_I_B.pdf	u7BFfW5PfwBVEM+xirF8eg==
BA_VOS_G_N_noordoost luifel.pdf	2u5JvtlCcEk8DQ+LggwXkw==
BA_VOS_G_N_zuidwest luifel.pdf	JlcmUHR+NFCYu9Z+dLJOog==
BA_VOS_G_N_west.pdf	uXX+jTrbVwe+PLFZ3piY3g==
BA_VOS_G_N_noordoost.pdf	k70gVyaPgtdDpYh7Y6ZZbg==
BA_VOS_G_N_zuidoost.pdf	M70eEGCkzW1djenPvox8zg==
BA_VOS_G_N_zuidwest.pdf	pdlowC1R0j7FRO5gtbVv1Q==

SBM0562 - SCHOOL_GO!_Voskenslaan

25-8-2022 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0562 - SCHOOL_GO!_Voskenslaan
evr-architecten
GO! onderwijs
Voskenslaan , 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen aan de Voskenslaan, en maakt deel uit van de campus Schoonmeersen Hogent. Achteraan de site is het mpi Oase gelegen. Links bevindt zich het studentenplein met daarnaast het nieuwe campusgebouw. Het voorstel gaat uit van een nieuwbouw basisschool (kleuter+lager) met sporthal. Het voorstel is het gevolg van een wedstrijd in dbfm-procedure, in een cluster met nog 4 andere scholen die niet in Gent zijn gelegen. Het wedstrijdvoorstel was nog niet conform de stedelijke doelstellingen, er moest meer worden gecompacteerd en de footprint moest worden verkleind. Er moest dus meer hoogte worden gezocht. Ook aan de relaties met de omgeving vroegen nog verder onderzoek.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- KADER: project binnen campus met masterplan
- KWALITEITSOPVOLGING na wedstrijd
- SCHAAL: bouw nieuwbouw school + sporthal

ADVIES

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Contextuele uitdaging

De Kwaliteitskamer apprecieert sterk de zoektocht naar het compacteren van het volume, en de relaties die intern worden gelegd. Echter, de motivatie voor de inplanting van een rechthoekig volume is voor de Kamer niet helder, de relaties met de omgeving en het statement dat wordt gemaakt ontbreken nog.

Drie gebouwen zullen door een weg worden verbonden op de campus: het MPI, het voorliggend schoolproject en het nog te bebouwen perceel. De opbouw aan de noordelijke zijde is weinig stedelijk door de opeenvolging van technische eisen: door de fietsenberging, bergingen, keuken, en het onthaal dat wordt georganiseerd via de fietsenberging en van weinig kwaliteit wordt voorzien. Daardoor moet worden geleund op het voorplein, maar daar wordt geen adres op gemaakt, waardoor het voorplein onduidelijk wordt. Ook aan de oostzijde is de relatie van het project met het plein voor de Kamer onduidelijk.

De projectsite is gelegen in de bocht van de Voskenslaan, met aan stationszijde een typisch profiel van huizen, en aan zijde Sterre het campusgebouw van de Hogeschool. De Kwaliteitskamer adviseert het gebouw vanuit de benadering te bestuderen, zowel van zijde station als vanaf de Sterre. Het project moet zich kunnen inpassen in deze verschillende stedenbouwkundig contextuele elementen. De Kamer mist nog de aanwezigheid van het gebouw in zijn context. Het grote raam naar de Voskenslaan zou bijvoorbeeld even goed naar de grote boom kunnen worden gericht, of naar het studentenplein. Er is voor de Kamer een verschil tussen de fysieke eis en de ruimtelijk functionele relaties. In Melopee van XDGA is de schaal van het water ook deel van het gebouw geworden. In de contextuele uitdaging moet volgens de Kamer nog een aanleiding worden gevonden.

2. Karakter

Een school is een maatschappelijk project, de Kamer wil mee voeden in de opbouw van het verhaal. Ze ziet een louter compact functionerend model, het voorstel beroert de harten nog niet. De keuze voor architectuur moet volgen uit het karakter en de definitie van het gebouw. Het karakter en de droom die aan de kinderen wordt aangeboden is erg belangrijk, een school is een gebouw dat mensen een heel leven met zich meedragen.

Bijvoorbeeld, 'een school in de lucht', een 'school rond een boom', een 'school als een groot huis',... Voor de Kamer moet gezocht worden naar uitgangspunten die buiten het functionele liggen, rekening houdend met de compactheid en efficiëntie. Hoe de schoolorganisatie zelf zijn identiteit ziet kan het ontwerp mee voeden. Het grote raam en de pergola zijn niet voldoende, het gebouw voelt nog te weinig aan als een school.

De Kamer refereert opnieuw naar Melopee van XDGA, dat de geest van allen opent. Ook de Muziekladder van Havana gaat uit van een enorme generositeit voor kinderen.

3. Landhuis

De Kamer oppert de school te zien als een villa of enorm landhuis, vanuit bijvoorbeeld een vierkantig of vijfhoekig grondplan. Als een fors alzijdig volume, zonder voorkanten of achterkanten, en profiterend van elke zijde. Waarbij nog meer ruimte wordt opgehouden voor groene speelplaats, als een tuin achter het landhuis. Het landhuis wordt opgebouwd met een dak, en volgens kamers.

De Kamer is er niet van overtuigd dat alles in rechthoekige ruimtes dient te worden opgelost, moet een klas bijvoorbeeld rechthoekig zijn? Afstappen van de rechthoek zou vrijheid en

vrolijkheid kunnen introduceren. Dit levert niet noodzakelijk een oncompact gebouw op, maar een compact gebouw met karaktervolle ruimtes, waar de gang geen gang is, maar een brede meanderende verbindende weg. In landhuizen maken nissen, uitstulpingen, en traphallen mee de taal van het huis. Net de uitzonderlijke ruimtes kunnen een beweging in gang zetten. De sporthal zit wat verborgen door ze bovenop in te passen, volumetrisch vraagt deze niet opgelegd te worden, maar architecturaal kan hier een register in worden gevonden om het stapelen meer te tonen. Voor Herzog & De Meuron bijvoorbeeld is 'stacking' (zaken op elkaar plaatsen) een ingrediënt om de architectuur mee te definiëren. Meer huiselijkheid is wenselijk, de Kamer refereert naar de school in Etterbeek van de ontwerper zelf.

4. Het kleine ontmoeten

Een belangrijke plek in een school is vaak de schoolpoort, waar de ontmoeting tussen leerlingen, ouders en de school plaatsvindt. Geslaagde scholen hebben vaak een uitnodigende schoolpoort, in het voorstel moet hier verder op worden gezocht. De schoolpoort in het voorstel oogt nog te druk door de beperkte ruimte en combinatie met fietsenberging, het uitnodigend karakter snel zal versralen.

Inspiratie kan gevonden worden in 'Het kleine ontmoeten' van Ruth Soenen. De Kamer verwijst daarnaast als voorbeeld naar het idee van een koetspoort en doorgang, en refereert naar de Budafabriek in Kortrijk van 51N4E met een vijfhoekige overgangsruijme.

5. Verrommeling terrein

De Kamer vraagt teveel kleine bijvolumes te vermijden, omdat deze niet wenselijke achterkanten introduceren. Initiële intentie was om te ontsluiten via het studentenpark, de Kamer ondersteunt de keuze om te schuiven in functie van het studentenplein.

De positie van de fietsenberging maakt echter van de ontsluitende en structurerende weg eerder een dienstweg, gezien ze tussen een berghok voor fietsen, parkeerplaatsen en slagbomen zit ingesnoerd. De entree wordt hierdoor mee dichtgezet. De Kamer adviseert de fietsenberging mee op te nemen in het gebouw, en een kloeker gebouw met iets meer footprint te maken. Zo kan meer gevel worden gemaakt en het gebouw aanwezig worden gesteld op de straat en de campus.

Het landschap moet gastheer zijn voor een speellandschap. De fietsenberging en moestuin worden op de randen voorzien, maar kunnen essentieel onderdeel vormen van het programma. Ook in de begrenzing van het perceel ligt nog een uitdaging, wordt hier een draad voorzien, of een muur, of het doortrekken van een gevel?

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Het voorgestelde volume verhoudt zich nog teveel tot de Hogeschool, terwijl dit een basisschool is. Het ontwerp wordt voor de Kamer teveel bepaald door de vorm van het volume en het ontbreken van de uitdrukking van de typologie van de school. Het volume bepaalt nog te weinig de context, waardoor de ruimtes rondom het volume onbeheerd zijn. Het rechthoekig blok helpt niet in de lezing, door de kopse en langse kanten die wringen. De Kamer adviseert los te komen van het keurslijf. De reacties van de Kamer gaan over de mogelijkheden tot het leggen van relaties met de omgeving, en over het karakter en het beeld. Ook in het programma kunnen aanleidingen gevonden worden. Bovenstaande aandachtspunten vragen een volledige heropstart van het ontwerp.

De Kwaliteitskamer vraagt het nieuwe ontwerp tijdens een volgende sessie opnieuw voor te leggen ter advisering.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0562 - SCHOOL_GO!_Voskenslaan

22-9-2022 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0562 - SCHOOL_GO!_Voskenslaan
evr-architecten
GO! onderwijs
Voskenslaan , 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen aan de Voskenslaan, en maakt deel uit van de campus Schoonmeersen Hogent. Achteraan de site is het mpi Oase gelegen. Links bevindt zich het studentenplein met daarnaast het nieuwe campusgebouw. Het voorstel van de school is het gevolg van een wedstrijd in dbfm-procedure, in een cluster met nog 4 andere scholen die niet in Gent zijn gelegen. Het wedstrijdvoorstel was nog niet conform de stedelijke doelstellingen, er moest meer worden gecompacteerd en de footprint moest worden verkleind. Het project werd eerder voorgelegd op 25/08/22, met het advies te zoeken naar een uitdrukking voor de typologie van de school. Meer uitspraken over de omgeving waren noodzakelijk, omdat deze het ontwerp mee bepalen. De reacties gingen over de mogelijkheden tot het leggen van relaties met de omgeving, en over het karakter en het beeld.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- KADER: project binnen campus met masterplan
- KWALITEITSOPVOLGING na wedstrijd
- SCHAAL: bouw nieuwbouw school + sporthal

ADVIES

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Ziel van het project

Tijdens vorige sessie met de Kwaliteitskamer werd gevraagd naar de droom voor de school, en wat dat op deze site kan zijn. De 4 voorgestelde oefeningen vormen een volumetrische en programmatorische gepastheidsstudie in de context. De Kamer is echter nog steeds op zoek naar de ziel van het project, ze verwacht inspiratie die alles kan beïnvloeden. Het project moet voor de Kamer worden benaderd vanuit de beleving en omgeving die wordt aangeboden aan de gebruikers, de kinderen en leerkrachten.

Daarnaast moet worden onderzocht hoe het terrein kan werken. Het onderscheid 'pad, weg, oprit, erf, straat,..' lijkt semantisch ingegeven, maar gaat in wezen eveneens over het karakter. Ook de relatie van de site met de omgeving en het karakter van de buitenruimte zal bepalend zijn voor het ontwerp. Er kan worden ingezet op wat het karakter van het gebouw moet zijn, maar ook vanuit het karakter van de buitenruimtes en de speelvormen voor de kinderen kan worden geredeneerd.

De opdracht wordt afgebakend binnen de DB procedure, met het doel een school te bouwen. Vraagstuk voor de Kamer is om meer positie te kunnen innemen over een groter domein dan werd toegewezen binnen de DB. De ontwerper moet mee in gesprek kunnen over dat deel van de campus. Er ontbreekt momenteel ruimte vanuit het GO voor wat kan worden gemaakt. Vanuit de Stad zijn de principes en randvoorwaarden niet zeer dwingend: redenerend vanuit zuinig ruimtegebruik (compact en gestapeld) en ontharden en vergroenen.

2. Semantiek – uitspraken stedenbouwkundig

Woorden worden gebruikt om het gevoel te verduidelijken, deze moeten volgens de Kwaliteitskamer secuurder worden bepaald om de intenties te verduidelijken.

Onderzoeksvraag is hoe het gebouw zich toont in de stedenbouwkundige context. Er moeten kwaliteiten naar voor worden geschoven om de school zijn rechten te geven.

a) Ontsluiting

De visie op de ontsluiting is onduidelijk. In de varianten vormt de weg steeds een afsplitsing naar de achterliggende oprit, de oprit heeft geen relatie meer met het project. Voor de Kwaliteitskamer moet deze anders geconcipeerd worden. Wat is deze weg? Wordt ze benaderd als een straat? Of wordt deze meer gezien als een pad dat over een privaat terrein loopt. Deze component en insteek is wezenlijk verschillend voor het ontwerp:

- Het woord 'weg' is eerder monofunctioneel van insteek, bijvoorbeeld autosnelweg, fietssnelweg... Een woonstraat of leefstraat verwijst meer naar het maken van een eerder collectief georiënteerde plek. Een pad is relatief functioneel, maar is door het laagdynamisch karakter meer deel van de omgeving. De Kamer adviseert een gepaste term en opzet te onderzoeken.
- De Kamer gelooft niet sterk in het afwerken van het bouwblok. Daarnaast is het niet logisch de weg op de rand te leggen omdat deze het blok afsnijdt van het studentenplein. De Kamer vraagt te zoeken naar een verbindende interne figuur. De Kamer ziet eerder potentieel een dreef of pad waaraan verschillende vormen van onthaal kunnen worden gekoppeld. De boom en de verbreding zijn waardevol, dit kan een mooie plek zijn voor onthaal en te wachten. Ook een karrenspoor kan een ander gevoel introduceren. De Kamer oppert een groter landschap met drie programma's ingebed in het landschap, ontsloten via een ontsluitende dreef.

- De school bezit een aantal faciliteiten, zoals de turnzaal die breed kan worden ingezet. Deze functie kan mee het portaal vormen voor de schoolsite en de interface met de omgeving. Vanuit dat oogpunt is het relevant de publieke voorzieningen zoals refter en turnzaal aan straat te integreren. In deze redenering kan het pad mee onderdeel vormen van het gebouw. Zoals een villa in stedelijke omgeving kan dit binnen het idee van een koetsonderdoorgang vallen, zoals bij het Instituut Van Gent, met daarachter enkele gebouwen.
- De ontsluitingsweg vormt een functionele verbinding naar de achterliggende school. Daarnaast gaat het slechts over 10 busjes per dag die moeten worden ontsloten.

b) Gebouw

Maar ook in het onderzoek naar de opbouw volumetrie en gebouw worden geen duidelijke keuzes gemaakt, met enerzijds een bouwblok dat wil aansluiten op de straatwand. Maar anderzijds wordt toch een verzelfstandigd gebouw voorgesteld. Louter een hekwerk voorstellen zal de hechting met de buur niet waarmaken.

Vraag is wat hier wordt voorgesteld, is het een grote villa op een campus? Of meer een stedelijk model, waar de grote buur wordt gemarkeerd door het gat in de straatwand? Duidelijker uitspraken zijn noodzakelijk: moet worden aangebouwd of wordt een losstaand volume voorgesteld?

c) Plein ontvangst

De Voskenslaan is een erg drukke tram- en fiets verbinding, omwille van de nabijheid van het station en de omliggende campussen en scholen. Vraag is waar de ontvangst voor ouders en kinderen kan gebeuren.

De Kamer adviseert niet teveel te leunen op het studentenplein, waarvan de toekomst onduidelijk is. Bovendien zal het 'plein' conform de stedelijke doelstellingen niet helemaal verhard kunnen, misschien wordt het een studentenweide of – bos. Aan zijde van de Hogeschool zal altijd een afsluiting zijn. Vraag is of de school er mee interactie zoekt of niet. De Kamer verwijst naar de scholensite in Sint-Baafskouter, waarbij zichtrelaties met het landschap mogelijk zijn, zonder expliciete verbindingen. Dat zou ook hier kunnen.

Onderzoeksvraag is waar de feitelijke toegang zich moet bevinden. Moet dat via de straat gebeuren, of via een tuin (zoals bij Sint-Baafskouter), of via een gevel met een gebouw op de grens? Hoe autonomer het gebouw, hoe meer contactzone er kan zijn met de omgeving. Wordt een campusmodel gemaakt, met adres op de Voskenslaan? Of wordt een samenstelling van drie sites gepresenteerd met daartussen een weg/pad.

Indien wordt doorgeredeneerd op het idee van de grote villa, waarbij de school een van de drie landhuizen vormt op een groen domein en waartussen een dreef ligt, dan kan de voorruimte of parvis aan voorzijde van het volume mee te ontvangstruimte vormen. De bestaande boom kan in die piste mee worden ingezet voor de dreef. In die optiek kunnen de landhuizen bijvoorbeeld gekanteld worden ingeplant, met betreding via een poort, hek of haag van de site.

d) Afsluiting

Uitspraken over de afsluiting zullen mee het verschil bepalen tussen park, campus of tuin. Is het een haag of muur of hek? Elke variant blijft onduidelijk op de principiële uitspraak naar karakter toe. Er moeten uitspraken komen over welke interactie wordt voorgesteld, en hoe de school in deze omgeving kan passen.

3. Buitenruimte

De tendens is om speelplaatsen meer te vergroenen en slechts minimaal te verharderen. In het

voorstel is de ambitie onduidelijk, er lijkt nog weinig groen over te blijven. De inrichting van en omgang met buitenruimte vraagt nog meer uitspraken.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Onderzoeksvraag voor de Kamer is om de opdracht conceptueel te benaderen. Veel heeft te maken met de verschillende karakters, deze moeten duidelijker worden benoemd. De zoektocht naar sfeer is bepalend, er moet zowel een stadsontwerp als een architectuurontwerp worden gemaakt. Het wrange gevoel van zowel de Kwaliteitskamer en Dienst Stedenbouw vertrekt vanaf onduidelijkheid en ontbreken keuzes voor ontsluiting en karakter.

Er zal een ontwerpkamer worden ingepland om de verschillende stakeholders samen te brengen en in interactie te gaan over verschillende nieuwe varianten. Dat vraagt voorbereiding van de ontwerper. Nadien kan het ontwerp opnieuw aan de Kwaliteitskamer worden voorgelegd.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0562 - SCHOOL_GO!_Voskenslaan

20-12-2022 14:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0562 - SCHOOL_GO!_Voskenslaan
evr-architecten
GO! onderwijs
Voskenslaan , 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen aan de Voskenslaan, en maakt deel uit van de campus Schoonmeersen Hogent. Achteraan de site is het mpi Oase gelegen. Links bevindt zich het studentenplein met daarnaast het nieuwe campusgebouw. Het voorstel van de school is het gevolg van een wedstrijd in dbfm-procedure, in een cluster met nog 4 andere scholen die niet in Gent zijn gelegen. Het wedstrijdvoorstel was nog niet conform de stedelijke doelstellingen, er moest meer worden gecompacteerd en de footprint moest worden verkleind. Het project werd eerder voorgelegd op 25/08/22 en 22/09/22, met het advies de opdracht conceptueel te benaderen. De karakters moeten duidelijker worden benoemd, er moet zowel een stadsontwerp als een architectuurontwerp worden gemaakt. Het wrange gevoel van zowel de Kwaliteitskamer en Dienst Stedenbouw vertrekt vanaf onduidelijkheid en ontbreken keuzes voor ontsluiting en karakter.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- KADER: project binnen campus met masterplan
- KWALITEITSOPVOLGING na wedstrijd
- SCHAAL: bouw nieuwbouw school + sporthal

ADVIES

Er wordt een logisch verhaal voorgesteld. Volgens de Kamer werd een grote stap vooruit gezet in de logica van de ontsluiting van de site en de positie van het gebouw. Mooi in het inplantingsplan is de vloeiende omarmende beweging rondom de boom naar de ingang toe, waar in de inritzone trajecten worden gesplitst voor fietsers en autoverkeer. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Uitdrukking

De verschijning is het gevolg van het functioneel stapelen van het programma, maar drukt volgens de Kwaliteitskamer nog te weinig uit wat precies nodig is voor de plek. Het volume is vertrappt opgebouwd. Ter hoogte van de koppen van het gebouw worden zaken aangehangen, aan zijde Voskenslaan met de luifel. De luifels maken het beeld in het voorstel minder sterk, de Kamer is nog niet overtuigd van dat beeld redenerend vanuit de benadering. Ter hoogte van de koppen is de beëindiging ook hard, met half versneden hoeken. Voor een egaal volume, met volgehouden volumetrie en het vermijden van vertrappingen en aanhangsels is allicht meer programma nodig die er niet is. De Kamer vraagt daarom de uitdrukking anders te benaderen, er moet voor worden gezorgd dat de uitstulpingen niet gelezen worden als aanhangsels. De Kamer adviseert de cruciale plekken mee te verzachten zodat deze mee sturend zijn voor de architectuur. Kleine momenten kunnen de totaalbeleving versterken. Bijvoorbeeld door de afrastering van de speelruimte, dat niet mee kooi is, mee op te nemen in het volume. Ter hoogte van de koppen is een verzachting wenselijk. Hoe het gebouw er moet uitzien op deze plek, zowel volumetrisch als architecturaal vraagt nog verder onderzoek.

2. Planopbouw

Mooi in het inplantingsplan is de vloeiende beweging, waar in de inritzone trajecten worden gesplitst voor fietsers en autoverkeer. De beweging rondom de boom is erg mooi. Het plan is echter erg cartesiaans en recht opgebouwd, de vloeiende beweging stopt vanaf de voordeur. De Kamer adviseert het gebouw ook op dat vlak verder te bestuderen. De entree kan meer zijn als de trap, en mee de scholieren begeleiden naar boven. Met de spievormige ruimte is meer mogelijk, de trap zou mee een curve kunnen worden gegeven vanuit de bocht, niet meer taps maar meer verglijdend. Het vloeiende traject mag voor de Kamer niet stoppen bij de voordeur, ze vraagt dit verder op te nemen voor de planmatige opbouw.

3. Gevelopbouw

De gevel oogt vrij druk, waardoor de voordeur niet geheel leesbaar is. Volgens de Kwaliteitskamer moet nog meer hiërarchie en rust komen in de gevel, met goed gekozen

uitzonderingen. De sterkte moet volgens de Kamer in de duidelijke en eenvoudige volumetrie zitten, niet geamendeerd. Dat zal bovendien budgettair winsten opleveren.

De detaillering en materiaalkleuren vragen nog verder onderzoek in zijn context. Voor de bakstenen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het uitwerken van de streklagen. De algehele materialisatie en kleurstelling van de luifels is erg belangrijk, de gebouwdelen moet samen horen. De kooi mag niet defensief ogen.

De Kamer refereert naar het woonzorgcentrum GZA op het Kiel, waar het radicale erg sterk is. Daarnaast verwijst ze naar de school van Carton123 in Dilbeek met mooi volgehouden luifel. De ingrepen moeten in het voorstel nog getemperd worden.

4. Omgevingsaanleg

De Kamer begrijpt dat de inrichting van de dreef en organisatie voor de bussen bepalend is voor de plek rondom de boom. Echter het valt op dat men vanuit beide richtingen van de bussen op het gebouw afrijdt. In de oksel komen de twee rijvakken en de afboording erg dicht bij elkaar met slechts een strookje groen ertussen. Daarnaast ziet de Kamer een vrij verharde voorzone.

Conflicten moeten worden vermeden, de veilige grenzen moeten worden gevoeld. Dit vraagt nog verder onderzoek en ontwerpwerk in de omgevingsaanleg, ongedefinieerde delen of zijkanten moeten worden vermeden.

De fietser langs een dynamische gevel leiden is evenmin evident, en vraagt specifieke zorg met betrekking tot functioneren en veiligheid voor fietsers en voetgangers.

5. Afsluiting/hekwerk

De afsluiting rondom is voor de Kamer een ontwerpogave op zich, ze mag niet zomaar een draad zijn.

6. Technieken

Het volhouden van vier bouwlagen is programmatorisch niet haalbaar, de Kamer oppert alle technieken maximaal en zuiver binnen het gebouw op te nemen. Amendementen en technieken kunnen dat beeld ernstig verstoren. Praktische aspecten worden erg belangrijk voor de volumetrie, het trapje en de balvang hebben grote impact op de vorm. Daar is specifieke ontwerp aandacht voor nodig.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Updates dienen te worden overgemaakt aan Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester voor verder advies.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.